

Niedernhausen – Niedernhausen

# Moderne und lichtdurchflutete Dachgeschoss Mais. Whg. mit Fernblick

Objektnummer: 24192027

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



MIETPREIS: 1.190 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24192027
Wohnfläche	ca. 114 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Freiplatz, 60 EUR (Miete)

Wohnung	Maisonette
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 3 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie- verbrauch	137.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.02.2031		
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

## Die Immobilie



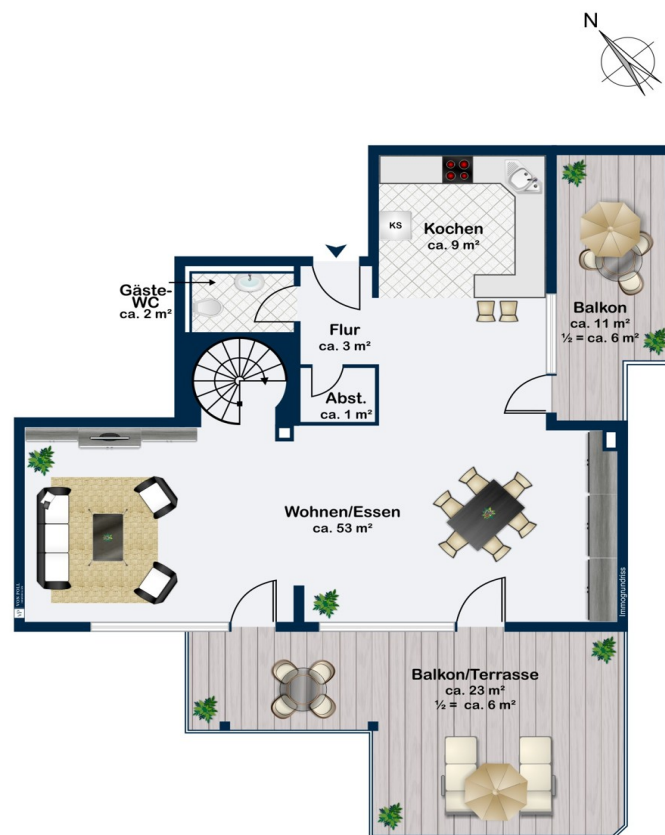
Objektnummer: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

## Ein erster Eindruck

Wer das besondere liebt, ist hier genau richtig. Charmante 2-Zi.-Mais. Wohnung (3. OG & DG) teilmöbliert, mit EBK und Kfz-Außenstellplatz, in urbanem Umfeld und sehr guter Infrastruktur. Die Ausstattung überzeugt und verbindet großzügiges Wohnen mit individueller Klasse. Mit einem durchdachten Grundriss und ca. 114 m<sup>2</sup> Wfl. erstreckt sich die Wohnung auf zwei Ebenen. Die erste Ebene im 3. OG vereint das tägliche Leben, die zweite Ebene im DG das Schlafen, Büro, Bad und Ankleidebereich. Vom Flurbereich erreichen Sie das Gäste-WC und einen Abstellraum. Hier lassen sich Utensilien gut verstauen, und sind unsichtbar für jeden Besucher. Der großzügige und offene Wohn-, Ess- und Kochbereich verfügt über bodentiefe Fenster mit elektrischen Jalousien, ist lichtdurchflutet, und bietet viel Charme mit seiner interessanten Architektur wie, teilweise hohe Decken und Fensterelemente bis zum Giebel. Die Einbauküche ist im Mietpreis enthalten und beinhaltet alle Elektrogeräte, eine Kühl-, Gefrierkombination (stand alone), und einen Tresen mit zwei Barhocker. Ebenso genießen Sie auf dieser Ebene einen Balkon in Ost Lage und eine große Terrasse in Süd/West Lage mit genügend Platz für Ihre Lounge Möbel. Sonne garantiert von morgens bis abends, inkl. Fernblick. Die zeitlosen Hochglanzfliesen in hellem beige sind pflegeleicht und neutral. Eine Fußbodenheizung inkl. Raumtemperaturregler sorgt im Winter für wollige Wärme. Die Wohnung wird teilmöbliert angeboten. Diese beinhaltet einen Esstisch mit sechs Stühlen, zwei Wohnzimmer Regale, hochwertige Design Lampen über Esstisch, in der Galerie, der Empore und im Schlafzimmer. Der Waschtisch Unterschrank im Bad, Wandregal und Spiegel mit Leuchten, verbleibt ebenfalls im Objekt. Die Ankleide verfügt über Kleiderstangen und Regale. Je nach Bedarf des Mieters können auf Wunsch die beweglichen Möbel entfernt werden. Über eine Echtholz Wendeltreppe gelangen Sie ins Dachgeschoss. Hier lässt sich leicht eine Büro-Ecke einrichten, oder ein Bereich für Ihr Hobby gestalten. Das Schlafzimmer bietet Platz für einen Kleiderschrank, Doppelbett mit Beistelltischen und eine Kommode. Das Bad ist mit einer Duschwanne, WC, Waschtisch mit Unterschrank und Spiegel ausgestattet. Bei Bedarf kann hier auch eine Waschmaschine angeschlossen werden. Zur Wohnung gehört ein Kfz-Außenstellplatz, ein Kellerraum und ein gemeinschaftlicher Wasch- und ein Fahrradraum. Das Treppenhaus wird gereinigt. Hier kommen Sie in einer kleinen Wohneinheit mit insgesamt 11 Parteien zur Ruhe, die überwiegend von Eigentümern bewohnt wird. Geeignet für den anspruchsvollen Single oder das junge Paar. Das Objekt ist freigestellt und kann sofort bezogen werden. Die Miete beträgt 1.190,00 € mtl., zzgl. 60,00 € für einen Kfz-Außenstellplatz und 2 MM Kautions. Eine Bankbürgschaft für die Kautions ist möglich. Eine Mieter- und Schufa-Auskunft, und Gehaltsnachweise bitten wir bei ernsthaftem Interesse vorzulegen.

Objektnummer: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

## Ausstattung und Details

- Maisonette Wohnung mit innenliegender Wendeltreppe, 3. OG und DG
  - Offener Koch-, Wohn- und Essbereich
  - Einbauküche mit Tresen und 2 Barhocker  
zzgl. freistehende Kühl-/ Gefrierkombination
  - Galerie/Empore
  - Hochglanzfliesen im 3. OG
  - Parkett im DG
  - Gäste-WC im OG
  - Bad im DG inkl. Duschwanne, WC, WT mit Unterschrank und Spiegel  
(Platz und Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine vorhanden)
  - Fußbodenheizung mit Raumsteuerung
  - Teilweise Einbaustrahler
  - Hochwertige Designlampen im Essbereich, Galerie und auf der Empore
  - 2-fach verglaste Kunststofffenster
  - Elektrische Jalousien im 3. OG
  - Balkon in Ost Lage
  - Große Terrasse/Balkon in Süd/West Lage
  - Blick in die Ferne und Umgebung
  - Gardinen im Ess- und Wohnbereich
  - Plissees in DG-Fenstern
  - Blickdichte Vorhänge mit Wärmeisolierung im Schlafzimmer
  - Nische als Ankleide nutzbar
  - Design Lampe im Schlafzimmer (dimmbar)
  - Abstellraum im OG
  - Kellerraum
  - Fahrradraum
  - Treppenhausreinigung
  - Winterdienst
  - Kleine Wohngemeinschaft 11 Einheiten
  - Objekt wird überwiegend von Eigentümern bewohnt
  - sehr gute Hausgemeinschaft
  - Objekt wird überwiegend von Eigentümern bewohnt
  - Sehr gute zentrale Lage - fußläufig zum Bahnhof
  - Kfz - Außenstellplatz
- Die Wohnung wird teilmöbliert angeboten, inkl.:
- Esstisch mit sechs Stühlen

- Zwei Wohnzimmer Regalen
  - Design Lampen über Esstisch, in der Galerie und der Empore
  - Design Lampe im Schlafzimmer (dimmbar)
  - Einbauküche inkl. Elektrogeräte, Tresen, zwei Barhocker und Kühl-, Gefrierkombination (stand alone)
  - Waschtisch Unterschrank im Bad, Wandregal und Spiegel mit Leuchten
  - Kleiderstangen und Regale in Ankleide
- Je nach Bedarf des Mieters, können auf Wunsch die beweglichen Möbel entfernt werden.



Objektnummer: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

## Alles zum Standort

Die Stadt Niedernhausen gehört dem Rheingau-Taunus-Kreis an und befindet sich in verkehrstechnisch idealer Lage mitten im Herzen des Rhein-Main-Gebietes. Das Ortsbild weist verschiedene historische Gebäude auf, die teilweise unter Denkmalschutz stehen, z. Bsp. die katholische Kirche an der Wiesbadener Straße. Die evangelische Johanneskirche im Ortsteil Niederseelbach ist besonders malerisch, da sie im Talgrund steht. Im Ortsteil Niedernhausen befindet sich auch der Sitz der Gemeindeverwaltung. Niedernhausen zeichnet sich aus durch eine junge Bevölkerungsstruktur. Mit ca. 15.000 Einwohner wächst die Stadt zunehmend. Neben dem Ortskern, indem sich verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden, entwickelt sich die Umgebung stetig. Schätzungsweise wird die Einwohnerzahl in den nächsten Jahren auf ca. 16.000 heranwachsen. Ebenso verschiedene Ärzte, Vereine, Fitnessstudio, zahlreiche Restaurants und öffentliche Einrichtungen. Veranstaltungen, wie Weinfeste und Gewerbeausstellungen in der Aulahalle, und Dressur- und Springturniere gehören zum festen Bestandteil der Gemeinde. Vom Objekt aus erreichen Sie die Ortsmitte, mit reichhaltigen Fachgeschäften des täglichen Bedarfs, und dem Gemüsemarkt, fußläufig in ca. 650 m. Die vielfältigen hochwertigen Einrichtungen und Angebote der kulturellen und sozialen Infrastruktur, die attraktiven Möglichkeiten der Naherholung, sowie viel moderner, zeitgemäßer Wohnraum machen Niedernhausen zu einer Stadt mit hervorragenden Standortfaktoren. Als Autofahrer erreichen Sie in wenigen Minuten die Anschlussstelle A3, die Sie in Richtung Frankfurt am Main und nach Limburg/Köln führt. Der Frankfurter Flughafen ist ca. 30 Autominuten entfernt. Ebenso verfügt Niedernhausen über einen S-Bahn-Anschluss, der sich fußläufig zum Objekt befindet.

Objektnummer: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.2.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 137.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Objektnummer: 24192027 - 65527 Niedernhausen – Niedernhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Bahnhofstraße 2 Idstein  
E-Mail: [idstein@von-poll.com](mailto:idstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)